

Geltende Rechtslage	Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümergeinschaften, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
(Wohnungseigentumsgesetz - WoEigG) vom: 15.03.1951 - Geändert durch Art. 7 G v. 7.11.2022 I 1982	(Wohnungseigentumsgesetz - WoEigG) vom: 15.03.1951 - Geändert durch Art. 7 G v. 7.11.2022 I 1982
§ 20	§ 20
Bauliche Veränderungen	Bauliche Veränderungen
(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.	(1) u n v e r ä n d e r t
(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die	(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die
1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,	1. u n v e r ä n d e r t
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,	2. u n v e r ä n d e r t
3. dem Einbruchschutz <i>und</i>	3. dem Einbruchschutz,
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität	4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität und
	5. der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte

<p>Geltende Rechtslage</p>	<p>Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen</p>
<p>dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.</p>	<p>dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.</p>
<p>(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.</p>	<p>(3) <code>u n v e r ä n d e r t</code></p>
<p>(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.</p>	<p>(4) <code>u n v e r ä n d e r t</code></p>
<p>§ 23</p>	<p>§ 23</p>
<p>Wohnungseigentümersammlung</p>	<p>Wohnungseigentümersammlung</p>
<p>(1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.</p>	<p>(1) <code>u n v e r ä n d e r t</code></p>
<p>(2) Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.</p>	<p>(2) <code>u n v e r ä n d e r t</code></p>

<p>Geltende Rechtslage</p>	<p>Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen</p>
	<p>(2a) Die Wohnungseigentümer können mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Versammlung innerhalb eines Zeitraums von längstens drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfindet oder stattfinden kann (virtuelle Wohnungseigentümerversammlung). Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.</p>
<p>(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.</p>	<p>(3) un v e r ä n d e r t</p>
<p>(4) Ein Beschluss, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, ist nichtig. Im Übrigen ist ein Beschluss gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist.</p>	<p>(4) un v e r ä n d e r t</p>
<p>§ 26a</p>	<p>§ 26a</p>
<p>Zertifizierter Verwalter</p>	<p>Zertifizierter Verwalter</p>
<p>(1) Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.</p>	<p>(1) un v e r ä n d e r t</p>

<p>Geltende Rechtslage</p>	<p>Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümmerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen</p>
<p>(2) Das Bundesministerium der Justiz <i>und für Verbraucherschutz</i> wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen. In der Rechtsverordnung nach Satz 1 können insbesondere festgelegt werden:</p>	<p>(2) Das Bundesministerium der Justiz wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen. In der Rechtsverordnung nach Satz 1 können insbesondere festgelegt werden:</p>
<p>1. nähere Bestimmungen zu Inhalt und Verfahren der Prüfung;</p>	<p>1. <code>u n v e r ä n d e r t</code></p>
<p>2. Bestimmungen über das zu erteilende Zertifikat;</p>	<p>2. <code>u n v e r ä n d e r t</code></p>
<p>3. Voraussetzungen, unter denen sich juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen;</p>	<p>3. <code>u n v e r ä n d e r t</code></p>
<p>4. Bestimmungen, wonach Personen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind, insbesondere weil sie die Befähigung zum Richteramt, einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt, eine abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann oder zur Immobilienkauffrau oder einen vergleichbaren Berufsabschluss besitzen.</p>	<p>4. <code>u n v e r ä n d e r t</code></p>

<p>Geltende Rechtslage</p>	<p>Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümmersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen</p>
<p>Bürgerliches Gesetzbuch</p>	<p>Bürgerliches Gesetzbuch</p>
<p>(- BGB) vom: 18.08.1896 - zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 14.3.2023 I Nr. 72</p>	<p>(- BGB) vom: 18.08.1896 - zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 14.3.2023 I Nr. 72</p>
<p>§ 554</p>	<p>§ 554</p>
<p>Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz</p>	<p>Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchsschutz und Steckersolargeräte</p>
<p>(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge <i>oder</i> dem Einbruchsschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.</p>	<p>(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchsschutz oder der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.</p>
<p>(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>(2) u n v e r ä n d e r t</p>
<p>§ 1092</p>	<p>§ 1092</p>
<p>Unübertragbarkeit; Überlassung der Ausübung</p>	<p>Unübertragbarkeit; Überlassung der Ausübung</p>
<p>(1) Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist nicht übertragbar. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem anderen nur überlassen werden, wenn die Überlassung gestattet ist.</p>	<p>(1) u n v e r ä n d e r t</p>

<p>Geltende Rechtslage</p>	<p>Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümmerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen</p>
<p>(2) Steht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit oder der Anspruch auf Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einer juristischen Person oder einer rechtsfähigen Personengesellschaft zu, so gelten die Vorschriften der §§ 1059a bis 1059d entsprechend.</p>	<p>(2) u n v e r ä n d e r t</p>
<p>(3) Steht einer juristischen Person oder einer rechtsfähigen Personengesellschaft eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu, die dazu berechtigt, ein Grundstück für <i>Anlagen zur Fortleitung von Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Öl oder Rohstoffen einschließlich aller dazugehörigen Anlagen, die der Fortleitung unmittelbar dienen, für Telekommunikationsanlagen, für Anlagen zum Transport von Produkten zwischen Betriebsstätten eines oder mehrerer privater oder öffentlicher Unternehmen oder für Straßenbahn- oder Eisenbahnanlagen zu benutzen, so ist die Dienstbarkeit übertragbar.</i></p>	<p>(3) Steht einer juristischen Person oder einer rechtsfähigen Personengesellschaft eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu, so ist die Dienstbarkeit übertragbar, wenn sie dazu berechtigt, ein Grundstück zu nutzen für:</p>
	<p>1. Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes,</p>
	<p>2. Anlagen zur Fortleitung von Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Öl oder Rohstoffen, einschließlich aller dazugehörigen Anlagen, die der Fortleitung unmittelbar dienen,</p>
	<p>3. Telekommunikationsanlagen,</p>
	<p>4. Anlagen zum Transport von Produkten zwischen Betriebsstätten eines oder mehrerer privater oder öffentlicher Unternehmen oder</p>
	<p>5. Straßenbahn- oder Eisenbahnanlagen.</p>

Geltende Rechtslage	Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen
Die Übertragbarkeit umfasst nicht das Recht, die Dienstbarkeit nach ihren Befugnissen zu teilen. Steht ein Anspruch auf Einräumung einer solchen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einer der in Satz 1 genannten Personen zu, so ist der Anspruch übertragbar. Die Vorschriften der §§ 1059b bis 1059d gelten entsprechend.	u n v e r ä n d e r t